



Consejo Superior de la Judicatura
JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO
San Gil – Santander

San Gil, cinco (5) de mayo de dos mil veintidós (2022).

Allegado por la parte ejecutante el avalúo comercial del predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 302-17668 de la O.R.I.P. de Barichara, obrante a folio 273 a 287 del cuaderno #1A, el cual se encuentra debidamente embargado y secuestrado en este proceso, de conformidad con el numeral 2 del artículo 444 del C.G.P., se corre traslado a la parte ejecutada por el termino de **diez (10) días** para que presente las observaciones del caso.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

El Juez,

HOLGUER ABUNDIO TORRES MANTILLA.

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

SECRETARÍA

San Gil, 06 de mayo de 2022

El auto anterior fue notificado por amplexación en estado de esta fecha fijado a las 8:00 AM.

Firmado Por:

Holguer Abundio Torres Mantilla

Juez

YONATAN ARIEL BURGOS ROJAS

Juzgado De Circuito

Civil 002

San Gil - Santander

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación:

30b69a846042e149cd6507c023f6608f9fa9c32640d9493ca5fc5a33f24c93b8

Documento generado en 05/05/2022 08:07:48 AM

RAD. 68679-31-03-002-2010-00227-00
PROCESO: EJECUTIVO
DEMANDANTE: CENAI DA BARRAGAN ALARCON
DEMANDADO: ALEJANDRO BERNARDO BERNIER

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente

URL: <https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

2010-227

NUBIA CECILIA MACIAS CHAPARRO <NUBIAMACIASABOGADA@hotmail.com>

Vie 8/04/2022 4:20 PM

Para: Juzgado 02 Civil Circuito - Santander - San Gil <j02cctosgil@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Muy buenas tardes, cordial saludo por medio del siguiente me permito enviar adjunto dando cumplimiento al requerimiento auto del 20 de enero de 2022.

Muchas Gracias, feliz tarde.

Nubia Cecilia Macias Ch.
celular 320 429 97 71

Señores

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE SAN GIL

La Ciudad

REF: Demanda Ejecutiva Singular, propuesta por MARTHA LOPEZ SARMIENTO e ITALO CEREGHINO CORDANO como cesionarios de CENaida BARRAGÁN ALARCÓN contra MARCO AQUILEO JOSE FIDEL RIVERA ACUÑA.

Rad. 2010-00227-00

NUBIA CECILIA MACIAS CHAPARRO, mayor de edad identificada con la cédula de ciudadanía 37.897.147 de San Gil, abogada en ejercicio portadora de la T.P. 198.200 del C.S. de la J. de la manera más respetuosa y atendiendo el requerimiento elevado por su despacho en auto del 20 de enero de 2022, por medio del siguiente me permito adjuntar nuevo avalúo del inmueble debidamente embargado.

Con el debido respeto de siempre, del Señor Juez



NUBIA CECILIA MACIAS CHAPARRO.

C.C. No. 37.897.147 de San Gil

T. P. No. 198. 200 del C. S. De la J.

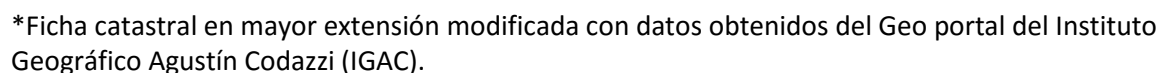
AVALÚO COMERCIAL No. 595

Matricula Inmobiliaria: 302-17668

AVALUADORES: ROBINSON SANCHEZ PARRA

**INMUEBLE RURAL
BARICHARA / SANTANDER**





Estimar el valor comercial o de mercado del predio rural, teniendo en cuenta las condiciones económicas reinantes al momento de realizar el avalúo y los factores de comercialización que puedan incidir positiva o negativamente en el resultado final.

El valor comercial o de mercado, expresado en dinero estimada por la que un bien podría intercambiarse en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar de contado y un vendedor dispuesto a vender, de acuerdo a sus características generales, área, localización, en una transacción libre tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción.



3.1. SERVICIOS:

El sector cuenta con servicios básicos de energía eléctrica sin embargo el inmueble no cuenta con servicios públicos domiciliarios.

4. EL INMUEBLE

El predio en cuestión es un área de terreno inclinado afectado por una servidumbre de aguas servidas que afecta considerablemente su valor comercial.

4.1 PROPIETARIOS Y PARTICIPACIÓN:

Marco Aquileo José Fidel Rivera Acuña

4.2. TOPOGRAFÍA:

El área del terreno tiene una forma irregular y una topografía inclinada lo que limita su aprovechamiento y permiten el drenaje del agua hacia un costado del inmueble.

4.3. UBICACIÓN GEOGRÁFICA:

El inmueble está ubicado en la Vereda “el caucho”.

4.4. CARACTERÍSTICAS Y ESPECIFICACIONES:

Se trata de una Finca ubicada al Nor oriente del casco urbano del Municipio de Barichara, Vereda el Caucho, en el sector se observan fincas pequeñas destinadas a recreo, y a una agricultura representada en cultivos temporales de maíz, yuca y hortalizas. el predio en mención se encuentra en estado de abandono.

4.5. ACCESO:

El acceso al inmueble es, partiendo del casco Urbano de Barichara con destino a San Gil, sobre el kilómetro 4 más 100 metros se toma un desvío en sentido Norte en una distancia de 300 metros hasta llegar a inmediaciones del inmueble objeto de inspección.

5.1. PROBLEMAS DE ESTABILIDAD DE SUELOS:

El sector en cuestión no presenta problema evidente por estabilidad de suelos.

6. TITULO PROPIEDAD Y/O ESCRITURA PÚBLICA:

Escritura 232 del 06 de julio del 2006 notaria única de Barichara.

6.1. MATRICULA INMOBILIARIA:

N° 302-17668 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Barichara Santander.



6.2. LINDEROS Y DIMENSIONES:

ORIENTE: con el predio los caneyes, de propiedad de olivar rueda herrera, cerca de alambre en parte y en parte cercas de piedra medio; norte con lote N° 1-2 A, de esta misma división y que se adjudica a los comuneros ITALO EREGHINO CORDANO y MARTHA ALICIA LOPEZ SARMIENTO; occidente: en parte con propiedad de Georgina Herrera de Rueda, mediando la carretera veredal que conduce al municipio de Villanueva y en parte con el lote N° 1-2 B de esta misma división y que se adjudica a los comuneros Italo Cereghino Cordano y Martha Alicia López Sarmiento ; Sur: en parte, con propiedades de Ana Belén Bayona, mediando cercas de alambre, en parte con el predio el ocaso, de propiedad de Octavio Isaza González, cerca de alambre al medio.

6.3 ÁREA TOTAL GLOBO DE TERRENO:

1 HA 1760 MTS2

7. CUADRO COMPARATIVO MERCADO:

MUNICIPIO	AREA	VALOR \$	FUENTE	FECHA
Barichara	1 Ha	\$ 100.000.000	María Eugenia Triana – Perito Avaluador Rama Judicial	22-03-2022
Barichara	77,5 Ha	\$ 6.000.000.000	https://casas.mitula.com.co/adform/0000008730127639486355335?search_terms=finca_s+barichara&page=1&pos=1&t_sec=1&t_or=2&t_pvid=35a1823e-2c19-4f52-bac3-4dabbb8b023f&req_sgmt=REVTS1RPUDtTRU87U0VSUDs=	22-03-2022
Barichara	1 Ha	\$ 150.000.000	Andrés Velásquez – Perito Avaluador RAA CEL. 318 846 5588	22-03-2022
Barichara	17.5 Ha	\$ 120.000.000	https://co.tixuz.com/inmuebles/venta/terreno/se-vende-finca-en-Barichara-santander/6230236?utm_source=casas.mitula.com.co&utm_medium=referral	22-03-2022
Barichara	2.500 m2	\$ 530.000.000	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-finca-barichara-barichara-4-habitaciones-3-banos-4-garajes/4933-1666?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer	22-03-2022
Barichara	4.577 m2	\$ 4.000.000.000	https://www.nuroa.com.co/publisher/420b3749-a40e-42bd-bb8d-f604133d103e?page=1&t_pvid=099197b8-5522-4510-b392-fe9e66369334&pos=1&t_or=2	22-03-2022

8. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:

Tendencias de valorización más relevantes de la propiedad, expuestas en los capítulos anteriores, se han tenido en cuenta en la determinación del valor comercial las siguientes consideraciones:

Edificación encontrada.

Vías de acceso y comunicación.

Área de terreno y área construida.

Impacto de valorización generado por el crecimiento del Municipio.

Edad de la construcción.

La valorización de los inmuebles del sector y en términos generales del sector inmobiliario, está condicionado a las circunstancias económicas actuales.

El presente avalúo está sujeto a las condiciones actuales del país y a la normatividad vigente del municipio, en sus aspectos socioeconómicos, jurídicos, urbanísticos y del mercado, cualquier cambio en dicha estructuración alterara la exactitud del presente avalúo.

Se asume que los títulos de propiedad, consignados en las escrituras y matrícula inmobiliaria son correctos como también toda información contenida en los documentos suministrados por el interesado.

El estudio de mercado se centró sobre valores de oferta y demanda de valores de la clase de terrenos en el sector, el evaluador no tiene vínculos de naturaleza alguna con el propietario del predio ni con el solicitante.

9. METODOLOGÍA VALUATORIA:

Es utilizada la metodología establecida en el Decreto 1420 de 1998 y Resolución 620 de septiembre de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC).

ARTICULO 1°. MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO. Es la técnica valuatora que busca establecer el valor comercial del bien a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

10. ARTICULO 226 - CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO.

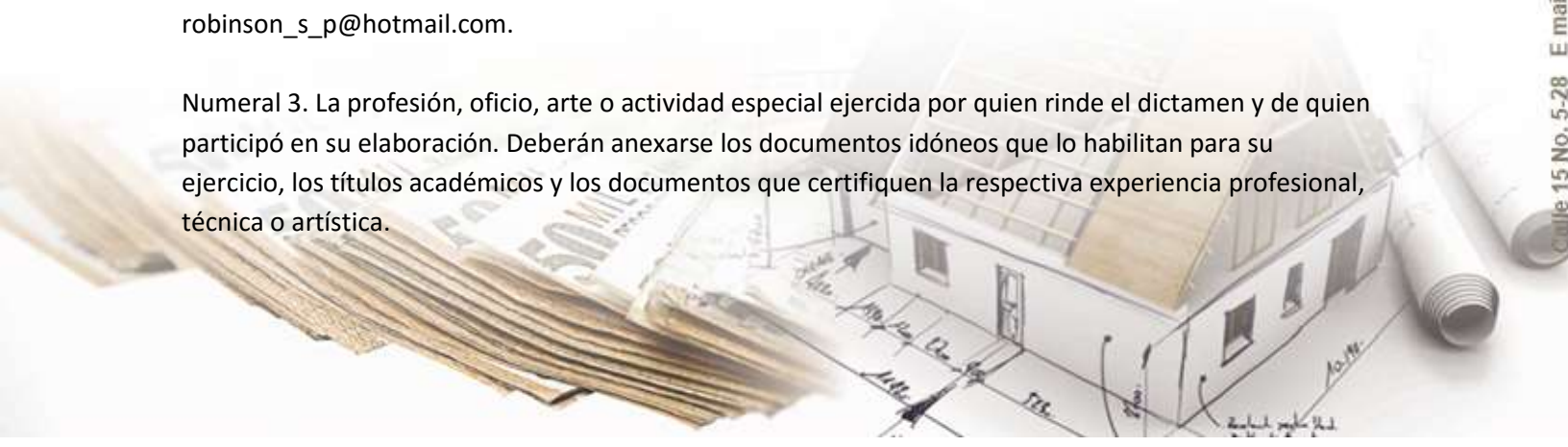
Numeral 1. La identidad de quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración.

ROBINSON SÁNCHEZ PARRA identificado con C.C. 91.074.209, el respectivo documento que me acredita como perito evaluador adjunto al presente Informe.

Numeral 2 La dirección, el número de teléfono, número de identificación y los demás datos que faciliten la localización del perito.

Para notificaciones en la Carrera 10 No. 9-39 oficina 308 San Gil, Cel. 3172833936 E-mail: robinson_s_p@hotmail.com.

Numeral 3. La profesión, oficio, arte o actividad especial ejercida por quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración. Deberán anexarse los documentos idóneos que lo habilitan para su ejercicio, los títulos académicos y los documentos que certifiquen la respectiva experiencia profesional, técnica o artística.



Avaluador Profesional, copia de la documentación y experiencia adjunta al final del peritazgo presentado y anexo al presente documento.

Numeral 4. La lista de publicaciones, relacionadas con la materia del peritaje, que el perito haya realizado en los últimos diez (10) años, si las tuviere.

Hasta el momento declaro no haber participado en ningún tipo de publicación.

Numeral 5. La lista de casos en los que haya sido designado como perito o en los que haya participado en la elaboración de un dictamen pericial en los últimos cuatro (4) años. Dicha lista deberá incluir el juzgado o despacho en donde se presentó, el nombre de las partes, de los apoderados de las partes y la materia sobre la cual versó el dictamen. (Anexo al final del Documento)

Numeral 6. Si ha sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte, indicando el objeto del dictamen.

He participado con las mismas funciones con una de las partes implicada en el presente proceso entendiendo claramente la responsabilidad de mi labor como perito, lo cual no condiciona mi actividad en el actual proceso.

Numeral 7. Si se encuentra incurso en las causales contenidas en el artículo 50, en lo pertinente.

En el momento NO me encuentro incurso en ninguna causal contenida en el artículo que se menciona.

Numeral 8. Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de los que ha utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versen sobre las mismas materias. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación. El método aplicado para la ejecución del presente documento es el mismo empleado en casos anteriores mencionado en el numeral 2 del presente informe.

Numeral 9. Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de aquellos que utiliza en el ejercicio regular de su profesión u oficio. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.

Depende de la naturaleza del proceso se emplean diferentes métodos siguiendo la normatividad exigida en la Resolución 620 proferida por el IGAC.

10. Relacionar y adjuntar los documentos e información utilizados para la elaboración del dictamen.

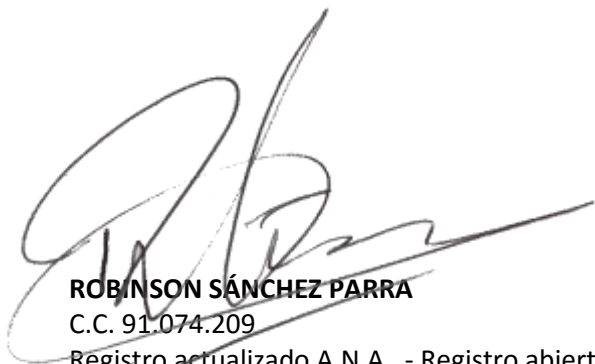
La información requerida se incluye en el respectivo informe pericial, en caso de no requerirse ayuda externa no se incluye.



11. DETERMINACIÓN DEL VALOR:

Hechas estas consideraciones anteriores se determina el valor comercial del inmueble para lo cual se fracciona debido a que la propiedad se encuentra dividida con diferentes avances de obra.

AVALÚO			
CONCEPTO	ÁREA (Ha)	VLR UNITARIO (Ha)	VALOR TOTAL
Terreno	1.176 Ha	\$ 80.000.000.00 x Ha	\$ 94.080.000.00
Valor total avalúo			\$ 94.080.000.00



ROBINSON SÁNCHEZ PARRA

C.C. 91.074.209

Registro actualizado A.N.A. - Registro abierto de Avaluadores

<https://www.raa.org.co/>

AVAL-91074209



ANEXO ESTUDIO FOTOGRÁFICO

ACCESO SECTOR



ACCESO INMUEBLE



AREA GENERAL



AREA GENERAL



RASTROJO



AREA EN ABANDONO



REGISTRO AVALUADOR



EL ORGANISMO DE CERTIFICACION DE PERSONAS
SABER LONJA CERTIFICACIONES
Otorga certificado en competencias laborales a:

Robinson Sanchez Parra

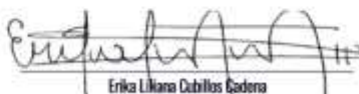
C.C. 91074209 / AIU-000649-18

Quien cumple con los requisitos de competencia de la evaluación de conformidad de acuerdo al Esquema-CE-E-002 bajo las normas:
TCL 110302002 VRS 3 – NCL 210302001 VRS 2 – NCL 210302002 VRS 2

AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES URBANOS

Verifica la validez de este
certificado aquí




Erika Liliana Cubillos Cadena
Representante Legal

CE-F-026



Lista de Peritos Auxiliares de la Justicia Resolución 639 de 2020

Lista de Peritos Auxiliares de la Justicia Resolución 639 de 2020

Mostrar: 10 registros

Filtrar palabra clave: ROBINSON SA

	Nombre	Ciudad	Categoría
 Sin detalles	ROBINSON SANCHEZ PARRA	SAN GIL	Inmuebles Urbanos
REGISTRO AVALIADOR: Nombres y Apellidos: ROBINSON SANCHEZ PARRA E-mail: robinson_s_p@hotmail.com Departamento: SANTANDER Ciudad: SAN GIL Teléfono: 3172833936 Categorías: Inmuebles Urbanos			

Activar Windows

Ve a Configuración para activar Windows





SEMINARIO INTEGRAL AVALUOS



Corporación Nacional de Lonjas y Registros “Corpolonjas”
Lonja Nacional de Avaluadores Profesionales “Lonjanap”

Entidades gremiales Nacionales legalmente constituidas en Colombia, bajo los preceptos del Decreto 2150 de 1.995, Sentencia de la Corte Constitucional No. C-492 de 1.996, Decreto Reglamentario 1420 de 1.998 y Resolución 0620 de 2008 del I.G.A.C; por el cual se Reglamenta la actividad Valuatoria en el país e inscrita en la Cámara de Comercio de Bogotá, del Libro 1 de las entidades sin ánimo de lucro.

Certifica que:

ROBINSON SANCHEZ PARRA

C.C. 91.074.209 de San Gil

Asistió al “SEMINARIO INTEGRAL DE AVALUOS”

Urbanos **Rurales** **Plusvalia**
Expropiación **Ordenamiento Territorial** **Especiales e Industriales**

Con una intensidad de 30 horas (Teórico-Práctico)

Carlos Alberto Peranquive Niño
Presidente - Conferencista

Pier Angeli Quiroga Cardenas
Conferencista

Gerencia Administrativa

Dado en Bucaramanga ; a los 24 días del mes de Julio de 2015



ANEXO COMPARACION MERCADO:

Mitula Casas

[Volver](#)



[Solicita más información](#)

L2L Bienes Raíces SAS

Nombre *

Email *

Teléfono

Me gustaría recibir más información sobre la propiedad con referencia VMIS1004259

[Enviar](#)

Al suscribirse aceptas los Años legal y la Política de cookies

[Whatsapp](#)

[Ver teléfono](#)

[Coordinar visita](#)

FINCA en VENTA en Barichara Barichara \$ 6.000.000.000
Vereda Centro
Barichara, Santander

TIXUZ ¿Que estas buscando?

[Publicar Anuncio](#)

Finca en Venta - Zona Rural, Barichara

\$ 1,400,000,000 COP Departamento: Santander, Municipio: Barichara, 11-06-2021



Finca "La Floresta"
Vda. Santa Helena
Barichara - Santander

[Activar Windows](#)
Ve a Configuración para activar Windows.

<https://www.kug.com/galeria/2968700>



C. Votter



Finca en Venta, Barichara

Barichara, Santander

4 dormitorios 3 baños 200 m²

Compra: \$ 2.650.000.000

\$ 530.000.000

Activar Windows
Ve a Configuración para activar Windows.



Coordinar visita

VENTA CASA FINCA DE RECREO

\$ 4.000.000.000

Barichara, Santander

6 dormitorios 9 baños 686 m²

Tipo de vivienda: Finca Tipo de operación: Compra

Año de construcción: 2006 Área total: 4.577 m²

Has 1 venta, 3 favor - Publicado por CIO INMOBILIARIA

Descripción

Solicita más información



CIO INMOBILIARIA

Nombre *

Email *

Teléfono

Me gustaría recibir más información acerca de esta propiedad

Ref.: 770049

Enviar

Al suscribirte aceptas los términos y condiciones y la política de privacidad

WhatsApp

Ver teléfono



EXPERIENCIA PERICIAL

Fecha	Juzgado	Radicado	Demandante	Demandado	Proceso
Diciembre 2022	Cuarto Promiscuo Municipal San Gil	2017-00488	CrediKillates S.A.S.	Ángel María Mejía Sandoval	Ejecutivo
Diciembre 2022	Promiscuo municipal Mogotes	2018-0154	Cándida Rosa Jiménez Calderón y Otros	Carolina Dulcey Álvarez	Reivindicatorio
Julio 2021	Promiscuo municipal Hato	2020-0036	María Dolores Ardila Monsalve	Lilia Ardila Monsalve	Divisorio
Mayo 2021	Cuarto Promiscuo Municipal San Gil	2018-00322	Banco Agrario de Colombia S.A.	José Luis Delgado Galeano	Ejecutivo
Julio 2021	Promiscuo municipal Villanueva	2018-0044	Jorge Mauricio y Javier Yesid Solano	Heriberto Vesga Díaz	Reivindicatorio
Febrero 2021	Segundo Promiscuo Municipal Socorro	2018-0299	Rubiela Márquez Plata	Jhon Jairo Zambrano Chávez	Avalúo Comercial
Octubre 2020	Promiscuo Municipal Curití	2018-0068	Ramiro Almeida Gualdrón	Abel Almeida Gualdrón	Deslinde y Amojonamiento
Enero 2020	Promiscuo Municipal Curití	2018-0071	Martha Estupiñán Torres	Juan Ángel Ferreira	Divisorio
Enero 2020	Promiscuo Municipal Curití	2018-0050	Eliseo Aparicio Ayala	Dora Elsa Rodríguez Rincón	Divisorio

